

物業稅如何運作？

你作為業主，必須向華盛頓哥倫比亞特區政府繳交年度物業稅。稅額根據你的華盛頓特區物業價值而計算。你繳交的稅項會撥用於本地服務，例如學校、道路維修和消防處。華盛頓特區約 15% 本地服務及計劃均由物業稅支持。

如何計算物業稅？

目前華盛頓特區住宅物業的稅率為每 100 美元估值收取 0.85 美元（0.85%）。比如，若物業價值 500,000 美元，則業主需繳 4,250 美元的年度物業稅。

誰決定我的物業價值？

簡而言之，由華盛頓特區政府決定。我們會每年對你的物業進行評估，更新我們對你的物業市值估算。

我們的評價員使用標準化方法，計算你物業目前的價值。這些方法慮及你物業最近進行的裝修，鄰近社區的住宅售價，以計算出你的物業估價。裝修工程資訊由華盛頓特區消費者及監督事務部提供，該局負責簽發建築物許可。房屋銷售資訊由華盛頓特區稅務及收入辦公室提供，該局負責保管特區內每個物業擁有人（持有樓契之人士）的正式紀錄。你將於每年 2 月接獲郵寄通知，告知你物業的新估值。此估值將用於計算你所欠的物業稅額。

如我認為我的物業估價不正確，該怎樣做？

你有權就估價提出上訴。我們建議你參閱[物業估價上訴程序](#)，當中詳述相關步驟。

有沒有因素能防止我的物業價值每年快速變化？

有。你的物業估值可能會有若干程度的增幅或減幅，然而華盛頓特區設置稅率上限，防止業主因突如其來的稅務而負擔過重。華盛頓特區稅率上限

指，我們無法徵收超過去年應課稅估價之 10% 的稅額。這並不會改變你的新物業估價，然而你可獲得物業稅信用額，以致稅額低於不設上限的情況下須繳的稅項。請留意兩個例外情況：

- 如物業擁有權有所轉換，則 10% 上限不適用。在你購買房屋後，其後納稅年度的升幅可能會超過 10%。
- 應課稅估價必須最少為物業估價的 40%。

舉例，假設在 2020 年，物業的估價為 500,000 美元。在之後一年，即 2021 年，物業的估價為 575,000 美元。即物業估價升幅為 15%。因升幅超過 10%，故會應用估價上限。業主需繳稅額將基於 550,000 美元應課稅估價而計算（因超出 2020 年估價的 10%）。在 2021 年，業主的年度物業稅為 4,675 美元（550,000 美元乘以 0.0085 = 4,675 美元）。

我應何時及如何繳交物業稅？

物業稅需每年繳交兩次。年度稅額的一半需於 3 月 31 日前繳交，稅單將於 2 月郵寄予你。另一半則需於 9 月 15 日前繳交，稅單將於 8 月郵寄予你。

你可循數種途徑確保你準時繳稅。首先，查詢你的抵押貸款人或服務供應商是否為你繳交稅款。部分情況下，你的每月按揭帳單已包括物業稅，貸款人 / 服務供應商會代你向政府繳交稅款。他們把此等帳目保管於第三方託管帳戶。你可就此向貸款人 / 服務供應商查詢。如你不屬此情況，則應 [直接](#)以支票、匯票或電子支付形式，向華盛頓特區稅務及收入辦公室繳交稅款。你的物業稅單也會解釋這些指示。

我可在哪裡找到我的物業稅單？

你可在 [華盛頓特區房地產估價數據庫](#) 搜尋你的地址，查找你最近期的物業稅單。

如我的物業稅單從未寄抵或太遲寄抵，會怎樣？

你有責任準時繳交物業稅。每年兩次繳稅日期均相同：3月31日和9月15日。每年的2月和8月，請務必查看[華盛頓特區房地產估價數據庫](#)，取得最新物業稅單。

如你未能收到郵寄稅單，亦應致電 (202)-442-6796 聯絡華盛頓特區稅務及收入辦公室，核實你的資料。

如我遲繳物業稅會怎樣？

如你錯過繳稅限期，將須繳交 11.5% 的罰款。其後每個月則額外罰款 1.5%。舉例，如你需於 9 月 15 日繳稅 2,000 美元，而你錯過限期：

- 如在 10 月 15 日前繳款，須繳 \$2,230。
- 如在 11 月 15 日前繳款，須繳 \$2,260。
- 如在 12 月 15 日前繳款，須繳 \$2,290。

稅款將持續增加，直至你繳付物業稅。如你需要繳交物業稅方面的援助，或擔心應付稅務的能力，我們建議你查閱這些[助你繳交物業稅的資源](#)，尤其[物業稅延繳計劃](#)。

此頁最後更新日期為 2021 年 2 月。